

РЕШЕНИЕ № 054/06/31-715/2019

22 апреля 2019 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по контролю в сфере закупок (Комиссия Новосибирского УФАС России) в составе:

Швалов А.Г. - зам. руководителя управления, председатель Комиссии;

Дунина А.А. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок, член Комиссии,

Можейкин М.А. - специалист-эксперт отдела контроля закупок, член Комиссии,

в отсутствие представителей подателя жалобы –общества с ограниченной ответственностью «Инфинити» (далее - ООО «Инфинити») - на заседание Комиссии не явились, уведомлено надлежащим образом,

в отсутствие представителей заказчика – администрации Мошковского района Новосибирской области – на заседание Комиссии не явились, уведомлена надлежащим образом,

в присутствии представителей уполномоченного учреждения - государственного казенного учреждения Новосибирской области «Управление контрактной системы» (далее - ГКУ НСО «УКСис») –«...»(по доверенности), «...»(по доверенности),

рассмотрев жалобу ООО «Инфинити» на действия заказчика иуполномоченного учреждения при проведении электронного аукционана приобретение двухкомнатной благоустроенной квартиры в р.п. Мошково Мошковского района Новосибирской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, общей площадью не менее 30 кв. м. (извещение № 0851200000619001423), начальная(максимальная) цена контракта 1 374 060 ,00 коп.,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России обратилосьООО «Инфинити» с жалобой на действия заказчика иуполномоченного учреждения при проведении электронного аукционана приобретение двухкомнатной благоустроенной квартиры в р.п. Мошково Мошковского района Новосибирской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, общей площадью не менее 30 кв. м.

Суть жалобы ООО «Инфинити» заключается в следующем.

В п. 16.2.4 документации об электронном аукционе предусмотрено наличие права собственности у участника закупки на передаваемое помещение, а также представление в составе второй части заявки на участие в электронном аукционе копии свидетельства о государственной регистрации права собственности или копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию (в соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ),

Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости).

Таким образом, по мнению подателя жалобы, наличие права собственности у участника закупки предполагается на момент подачи заявки.

На основании ст. 455 ГК РФ товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи с соблюдением правил, предусмотренных ст. 129 ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. В соответствии с п. 2 ст. 455 ГК РФ договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара. Поскольку параграф 7 главы 30 ГК РФ не содержит положений, запрещающих заключение договора купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату заключения договора не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, отсутствие у организации-продавца зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество на дату заключения такого договора само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным. В данном случае отсутствие государственной регистрации права собственности продавца на недвижимость на дату подачи заявки, а также и на дату заключения договора купли-продажи само по себе не влияет на действительность такого договора как основания возникновения соответствующего обязательства.

Стороны договора купли-продажи недвижимости вправе зарегистрировать право собственности к покупателю после оформления данного права за продавцом в установленном законом порядке. Не установление такого требования к участнику закупки в аукционной документации в электронной форме, как наличие государственной регистрации на закупаемые объекты недвижимости, не является нарушением законодательства о контрактной системе. Кроме того, регистрация права собственности на товар не может быть отнесена ни к характеристике участника закупки, ни к характеристике товара. Таким образом, по мнению ООО «Инфинити», положения п.1 ч.1 ст.31 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) в данном случае неприменимы.

На основании вышеизложенного, податель жалобы считает, что документация содержит положения, нарушающие права ООО «Инфинити» как потенциального участника электронного аукциона.

На жалобу ООО «Инфинити» от уполномоченного учреждения поступили следующие возражения.

П. 1 ч. 1 ст. 31 Закона о контрактной системе определено, что при осуществлении закупки заказчик устанавливает единые требования к участникам закупки о соответствии требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

В силу ч. 7 ст. 31 Закона о контрактной системе, указанные в законе требования предъявляются в равной мере ко всем участникам закупок.

В п. 16.2.4 аукционной документации установлено требование о представлении участниками закупки во второй части заявки на участие в электронном аукционе копии свидетельства о государственной регистрации права собственности или выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию (в соответствии со ст. 131 ГК РФ, Законом о государственной регистрации недвижимости).

Как следует из пп. 1, 2 ст. 209 ГК РФ, содержание права собственности заключается в том, что только собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. При этом, только собственник наделен правом по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

При этом, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами (п. 1 ст. 131 ГК РФ).

С учетом вышеизложенного уполномоченное учреждение считает, что в соответствии с условиями, установленными в документации о закупке, участником аукциона может быть участник, обладающий правом собственности на жилое помещение, чье право собственности на данное недвижимое имущество зарегистрировано в установленном законом порядке.

Изучив представленные материалы, доводы сторон, а также сведения, содержащиеся в единой информационной системе, Комиссия Новосибирского УФАС России пришла к следующим выводам.

П. 1 ч. 1 ст. 31 Закона о контрактной системе определено, что при осуществлении закупки заказчик устанавливает единые требования к участникам закупки о соответствии требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

В силу ч. 7 ст. 31 Закона о контрактной системе, указанные в законе требования

предъявляются в равной мере ко всем участникам закупок.

В п. 16.2.4 аукционной документации установлено требование о представлении участниками закупки во второй части заявки на участие в электронном аукционе копии свидетельства о государственной регистрации права собственности или выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию (в соответствии со ст. 131 ГК РФ, Законом о государственной регистрации недвижимости).

Как следует из пп. 1, 2 ст. 209 ГК РФ, содержание права собственности заключается в том, что только собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. При этом, только собственник наделен правом по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

При этом, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами (п. 1 ст. 131 ГК РФ).

Таким образом, в соответствии с условиями, установленными в документации о закупке, участником аукциона может быть участник, обладающий правом собственности на жилое помещение, чье право собственности на данное недвижимое имущество зарегистрировано в установленном законом порядке.

Комиссия Новосибирского УФАС России установила, что требование к участникам закупки, установленные в п. 16.2.4 аукционной документации, не может рассматриваться как ограничение доступа к участию в электронном аукционе и не является нарушением норм Закона о контрактной системе. Довод жалобы не нашел своего подтверждения.

Руководствуясь ч. 8 ст. 106, п. 1 ч. 15 ст. 99 Закона о контрактной системе, Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Инфинити» на действия заказчика и уполномоченного учреждения при проведении электронного аукциона на приобретение

двухкомнатной благоустроенной квартиры в р.п. Мошково Мошковского района Новосибирской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, общей площадью не менее 30 кв. м. (извещение № 0851200000619001423) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.